



Pan Hoffmann Schleiermacherstraße 8 64283 Darmstadt

Amtsgericht Groß-Gerau
Postfach 11 62

64518 Groß-Gerau

**Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
24 K 12/24**

**Objekt: Eigentumswohnung Nr. 2, SNR an Garage und KFZ Stellplatz
Walther-Rathenau-Straße 59 64521 Groß-Gerau**

GUTACHTEN

Dieses Gutachten darf nur zum angegebenen Zweck verwendet und ohne schriftliche Zustimmung des Sachverständigen nicht an Dritte zur Verwendung gegeben werden. Bei nicht genehmigter Weitergabe ist jede Verantwortung des Sachverständigen ausgeschlossen.

Aufgestellt: Darmstadt, den 12. Juni 2025



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeine Angaben und Grundlagen für das Gutachten	Seite 2
2.	Feststellungen bei der Ortsbesichtigung	Seite 4
3.	Grundstücksbeschreibung	Seite 6
4.	Gebäudebeschreibung	Seite 9
5.	Wertrelevante Faktoren	Seite 17
5.1	Mieteinnahmen	Seite 17
5.2	Bewirtschaftungskosten	Seite 17
5.3	Bodenwert	Seite 18
5.4	Liegenschaftszins	Seite 18
5.5	Restnutzungsdauer (RND)	Seite 19
5.6	Barwertfaktor	Seite 19
5.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 20
6.	Ertragswertberechnung	Seite 21
7.	Vergleichswertberechnung	Seite 22
8.	Verkehrswertermittlung	Seite 23
9.	Schlussbemerkung	Seite 24
	Anlage 1: Überschlägliche Berechnungen	
	Anlage 2: Bilder	

1. ALLGEMEINE ANGABEN UND GRUNDLAGEN FÜR DAS GUTACHTEN**1.1 AUFTRAGGEBER:**

Amtsgericht Groß-Gerau
Postfach 11 62
64518 Groß-Gerau

1.2 OBJEKTBEZEICHNUNG:

Objekt: Eigentumswohnung Nr. 2, SNR an Garage und KFZ Stellplatz
Straße: Walther-Rathenau-Straße 59
Ort: 64521 Groß-Gerau
Gemarkung: Groß-Gerau Flur: 1 Flurstück-Nr. 756/1

1.3 GUTACHTENANLASS UND GUTACHTENGEGENSTAND:

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Qualitätsstichtag: 07.04.25
Wertermittlungstichtag: 07.04.25

1.4 ANGABEN ÜBER EIGENTÜMER, VERTRAGSVERHÄLTNISSE

1.4.1 Grundbuch: Groß-Gerau Blatt: XXXX

Miteigentumsanteil: 1|2

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung

Sondernutzungsrecht an einer Garage und einem KFZ-Stellplatz

Eigentümer: siehe separates Beischreiben

Grundstücksgröße: 469 qm

Belastung in Abt. II des Grundbuchs: siehe separates Beischreiben

1.4.2 Baugenehmigung: siehe separates Beischreiben

GAG: Zwangsversteigerung AZ 24 K 12/24

1.4.3 Verträge:

- siehe separates Beischreiben

1.4.4 Brandversicherungswert: 27.500 M (1914) laut UR 251/19811.4.5 Frühere Verkaufs- bzw. Schätzwerte:

Gutachten des Unterzeichners vom 08.12.2020, Verkehrswert 290.000 €

1.4.6 Dem Gutachten zugrunde liegende Unterlagen:

- Beglaubigter Grundbuchauszug vom 24.05.2024
- Flurkartenauszug vom 25.03.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 24.11.2020
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 27.11.2020
- Grundrisspläne aus der Teilungserklärung (s. Anlage zum Beischreiben)
- Überschlägliche Berechnungen (s. Anlage 1)
- Einsichtnahme in TE UR 251/1981 vom 11.03.1981
im Grundbuchamt des Amtsgerichts Groß-Gerau durch den Unterzeichner
- Energieausweis vom 06.09.2021

1.4.7 Zusammenfassung der ermittelten Werte:

Bodenwert-anteilig	(s. Blatt 18)	158.288 €
Vorläufiger Ertragswert (nachrichtlich)	(s. Blatt 21)	325.936 €
Vorläufiger Vergleichswert	(s. Blatt 22)	375.000 €
Vergleichswert	(s. Blatt 23)	320.000 €
Verkehrswert	(s. Blatt 23)	320.000 €

Der Verkehrswert in Höhe von 320.000 €
entspricht bei einer Wohnfläche von 120 qm
einem Quadratmeterpreis von rund 2667 €/qm

2. FESTSTELLUNGEN BEI DER ORTSBESICHTIGUNG

Ortstermin: 07.04.25 17:00 Uhr

2.1 ANWESENDE BEI BEGINN DER ORTSBESICHTIGUNG:

siehe separates Beischreiben

2.2 GEBÄUDEKURZBESCHREIBUNG:

- Eigentumswohnung ca. 120 qm Wohnfläche
(5 Zimmer, Küche, Bad, Duschbad, WC, Balkon)
in einem Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten, Baujahr ursprünglich 1959,
1976 erweitert in ein Zweifamilienhaus
- zweigeschossig
- vollunterkellert, mit z. T. Kellerausbau (ehemaliger Hobbyraum)
- nicht ausgebautes Dach (Dachboden und Kammer)

Dachform: flach geneigtes Satteldach

Anbauten: Garage an der Nordgrenze

Weitere Gebäude: kleiner Gartenschuppen, der Wohnungseinheit 1 zugeordnet

Grundrissaufteilung:

- KG: Lager, Keller, Waschküche, Heizung, Technik
ehemaliger Hobbyraum, Kellerabgang mit Kelleraußenzugang
- EG: 1 Wohneinheit
- 1. OG: 1 Wohneinheit
- DG Speicher: Dachboden und Kammer im Gemeinschaftseigentum

Wohnung Nr. 2 im 1.Obergeschoss

5 Zimmer, Küche, Bad, Duschbad, WC, Balkon

Raumhöhen: übliche Raumhöhen der Bauzeit entsprechend

Raumaufteilung: üblich für eine große Eigentumswohnung
der Bauzeit Mitte der 1970er Jahre entsprechend

Barrierefreiheit: Die Barrierefreiheit ist nicht gegeben, da die Wohnung nur über die
Treppe erschlossen ist

2.3 Weitere Angaben:

- | | |
|---|--------------------------------------|
| a) Gewerbebetrieb: | nein |
| b) Maschinen- und Betriebseinrichtungen | nein |
| c) Verdacht auf Hausschwamm: | nein |
| d) Behördliche Beschränkungen: | kein Eintrag im Baulastenverzeichnis |
| e) Mieter: | siehe separates Beischreiben |
| f) Verwalter: | siehe separates Beischreiben |
| g) Energieausweis: | vorhanden, s. Ziffer 4.23 |

3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1 Verkehrslage:

Ortsrandlage im Westen von Groß-Gerau (ca. 25.300 Einwohner), einem Mittelzentrum im Südwesten des Ballungsraumes Rhein-Main im hessischen Ried gelegen.

3.2 Entfernung:

- | | | |
|--------------------------|-------------|---------------------|
| • Ortszentrum: | ca. 650 m | |
| • Einkaufsmöglichkeiten: | ca. 350 m | |
| • Kindergarten: | ca. 350 m | |
| • Grundschule: | ca. 350 m | Goetheschule |
| • weiterführende Schule: | ca. 700 m | Martin-Buber-Schule |
| • ärztliche Versorgung: | ca. 650 m | |
| • Apotheke: | ca. 190 m | |
| • Darmstadt Innenstadt: | ca. 16,5 km | |
| • FfM Innenstadt: | ca. 28 km | |

3.3 Öffentliche Parkplätze:

eingeschränkt im Straßenraum vorhanden

3.4 Verkehrsverbindungen:

- | | |
|------------------------|------------|
| • Bus-H: | ca. 200 m |
| • DB (Bf Groß-Gerau): | ca. 1,2 km |
| • BAB (A 67): | ca. 1,6 km |
| • Flughafen Frankfurt: | ca. 19 km |

3.5 Straßenart: Erschließungsstraße

- | | |
|------------------|---------------------|
| • Straßenausbau: | Asphaltdecke |
| • Gehweg: | Betonpflastersteine |

3.6 Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen:

- | | |
|-----------------|--|
| • Gas: | vorhanden |
| • Wasser: | vorhanden |
| • Elektrizität: | vorhanden |
| • Kanal: | vorhanden |
| • Telefon: | vorhanden |
| • Bandbreiten: | lt. Auskunft von Vodafone ist GigaZuhause 1000 Kabel mit bis zu 1000 MBit/s im Download und bis zu 50 MBit/s im Upload verfügbar |
| • Fernsehen: | Satellit |

Das Grundstück ist als voll erschlossenes Bauland anzusehen.

3.7 Nachbarbebauung:

gleichartige 2-geschossige Wohnbebauung in Überwiegend offener Bauweise, im Osten öffentlicher Grünzug mit Fußweg

Grenzverhältnisse: nach Norden Grenzbebauung durch Garage

Brandmauern: nach Norden vorausgesetzt

Wegerechte: keine

Baulastenverzeichnis: kein Eintrag im Baulastenverzeichnis

3.8 Störungen:

zeitweise Verkehrslärm durch Straße (Schleichweg)

3.9 Topographie des Grundstücks:

im Wesentlichen eben

3.10 Höhe des Grundstücks zur Straße:

gleichverlaufend

3.11 Höhe der Nachbargrundstücke:

gleichverlaufend

3.12 Baugrund:

normal vorausgesetzt

3.13 Grundwasserschäden / Altlasten erkennbar?

Laut Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, vom 27.11.202 sind keine Altlasten eingetragen.

Die Altlastenfreiheit wird bei diesem Gutachten unterstellt

Jedoch ist mit zeitweilig hohem Grundwasserstand zu rechnen, wie in der Lage üblich

3.14 Ausweisung:

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als allgemeines Wohngebiet mit Nutzungseinschränkungen ausgewiesen.

Lt. Angabe des Bauamtes der Stadt Groß-Gerau liegt der Bebauungsplan Nr. 2619 "Innenstadt II" vom 25.04.2004 vor. (25.04.2002?)

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet mit Nutzungseinschränkungen festgelegt. Die zulässige Ausnutzung beträgt GRZ 0,3, GFZ 0,6 bei 2 Vollgeschossen.

3.15 Ausnutzung:

- durch aufgehende Bebauung üblich ausgenutzt (GRZ ca. 0,39, GFZw ca. 0,73)
- ohne Baureserven, da nach WEG aufgeteilt

3.16 Einfriedung und Tore:

- Straße: Mauer mit Stahltor mit Stahlfüllung
- Garten: z. T. Gittermattenzaun, z. T. mit Wellscobalitplatten bekleidet (Sichtschutz)
- weitere Tore: Tor im Osten zum öffentlichen Grünzug

3.17 Sonstige Außenanlagen:

- Rasenfläche als Ziergarten bzw. Abstandsgrün
- Zuwegung: Betonpflaster
- Hof: Betonpflaster
- Eingangspodest: Naturstein (4 Stufen)

3.18 Einstellplätze nach RGO:

- 1 Garage mit 1 Stellplatz, der Wohnung Nr. 2 zugewiesen
- 1 offener Stellplatz davor, das Nutzungsrecht ist der Wohnung 2 zugewiesen, sowie 2 weitere Stellplätze seitlich der Einfahrt (WE 1)

3.19 Gesamteindruck:

konisch zugeschnittene Parzelle, Straßenfront ca. 14 m, Tiefe ca. 26 m in Ost-West-Ausrichtung

3.20 Beurteilung der voraussichtlichen Entwicklung der Grundstückslage:

keine Änderungen zu erwarten

3.21 Sonstiges: ./.

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG ALLGEMEIN

- 4.1 Gebäudeart: (siehe auch Ziffer 2.2)
zweigeschossiges Wohngebäude, Baujahr ca. 1959, Umbau/Anbau ca. 1976
- 4.2 Zweckbestimmung:
Wohngebäude, ursprünglich Einfamilienwohnhaus, ca. 1976 erweitert und umgebaut zu einem Zweifamilienhaus
- 4.3 Außenwände: konventionelle Bauweise
- KG: Mauerwerk
 - EG: Mauerwerk
 - 1. OG: Mauerwerk
 - DG (Giebel): Mauerwerk
- 4.4 Innenwände:
- KG: massiv
 - EG: massiv
 - 1. OG: massiv
 - DG: z. T. massiv, z. T. Leichtbau
 - Innenwandbekleidung: allg.: Putz und Anstrich (KG) bzw. Putz, Tapete und Anstrich
- 4.5 Fassade:
- EG - 1.OG.: Putz und Anstrich
 - DG: Putz und Anstrich
 - Sockel: Dekorputz
- 4.6 Bedachung:
- Eindeckung: ältere Betondachsteine
 - Schornstein: massiv, Faserzementplatten bzw. Zinkverkleidung
 - Dachrinnen: Kupfer
 - Vordach: Kragkonstruktion
 - Eindeckung: Plexiglasdeckung
- 4.7 Decken:
- KG: Betondecke
 - EG: Betondecke
 - 1. OG: Holzbalkendecke zum Dachboden
 - Deckenuntersichten: überwiegend Putz, Tapete und Anstrich, z. T. Paneelbekleidung

4.8 Treppen:

- KG: Betontreppe mit Anstrich
- EG - DG: Holztreppe mit Holzstufen mit PVC-Belag
- Geländer: Holzgeländer mit Holzfüllung
Holzhandlauf

4.9 Heizung:

- Gasbetriebene W.W.-Heizung, Brennwerttherme, Einbau ca. 2023
- Wärmeübertragung mit Radiatoren und Thermostatventilen
- Heizungsrohre überwiegend unter Putz, z. T. auf Putz
- Einzelverbrauchserfassung: Verdunster
- Warmwasserbereitung mittels zentralem Speicher, der von der Heizung befeuert wird

4.10 Fußböden (Allgemeinbereich):

- KG und Flure: Glattstrich, z. T. Teppich, verschlissen
- Treppenraum PVC, z. T. Fliesen

4.11 Fenster/Verschattung:

- Fenster: ältere Kunststofffenster, ca. 1980 er Jahre
- Verglasung: Isolierzweifachverglasung
- Rollläden: Kunststoff, mechanisch betrieben

Glasbausteinelemente (Oberlicht) im KG und EG, z. T. mit Frostschäden (abgeplatzt bzw. gerissen)

4.12 Türen (Allgemeinbereich):

- Innentüren allgemein: Sperrtüren mit Furnier, aus der Bauzeit
Stahlumfassungszargen, gestrichen, z. T. Glasfüllung
- Hauseingangstür: Alu-Tür mit Mehrfachverriegelung

4.13 Sonderausstattungen: ./.**4.14 Elektrische Ausstattung:**

- Klingel und Türöffner (zum Tor) vorhanden, jedoch keine Gegensprechanlage
- geringe Anzahl der Steckdosen und Brennstellen, der Mitte der 1970er Jahre entsprechend
- FI-Schalter nicht vorhanden
- Zählerschrank im KG fehlt
- Installationen unter Putz

4.15 Sonst. Installationen:

- Telefonanschlusssdosen im EG und OG vorhanden

4.16 Entsorgung (Kanal, Müll):

- Anschluss an öffentliche Ver- und Entsorgung
- die Funktionsfähigkeit der technischen Anlage wurde nicht überprüft

4.17 Gesamteindruck bezüglich der Baudetails außen:

der Bauzeit und Zweckbestimmung entsprechend einfache Details

4.18 Gesamteindruck bezüglich der Baudetails innen:

der Bauzeit und Zweckbestimmung entsprechend einfache Details

4.19 Besonderheiten (Abmessungen, Belichtung etc. s. auch Ziff. 2.2):

Raumhöhen: übliche Raumhöhen der Bauzeit entsprechend

Raumaufteilung: üblich für eine große Eigentumswohnung
der Bauzeit Mitte der 1970er Jahre entsprechend

Barrierefreiheit: Die Barrierefreiheit ist nicht gegeben, da die Wohnung nur über die Treppe erschlossen ist

4.20 Baulicher Zustand:

- Gebäude: ausreichend
- Außenanlagen: ausreichend
- Ausstattungsstandard: einfach

4.21 Bauschäden, Baumängel (soweit ersichtlich):

- KG: Zählerschrank fehlt
- KG Wände im Sockelbereich mit Putzablösung und Aussalungen
- Zudem sei im Jahr 2017 ein Wasserschaden im EG aufgetreten, dieser sei zwar repariert, die Schäden im Kellerbereich sind jedoch noch nicht behoben (Sanierungsarbeiten).
- Glasbausteinelemente (Oberlicht) im KG und EG, mit zum Teil Frostschäden (abgeplatzt bzw. gerissen)
- Balkontür 1.OG: Anschlusshöhe zu gering
- Balkon 1.OG: Untersicht Beschichtung z.T. defekt
- Energieverbrauch bei Weitem nicht mehr zeitgemäß (vgl. Ziff. 4.23)

Hinweis:

Das Verkehrswertgutachten ist kein Schadensgutachten, insbesondere wurden keine Bauteilöffnungen vorgenommen oder die Funktion von haustechnischen Anlagen überprüft. Es fand auch keine detaillierte Untersuchung der Gebäude oder von Gebäudeteilen im Hinblick auf versteckte Mängel statt.

Erkennbare Schäden und Mängel, die den Verkehrswert über die der Bewertung zugrunde gelegte Restnutzungsdauer/Alterswertminderung hinaus beeinflussen oder die die Gebrauchstüchtigkeit einschränken, müssten gesondert bewertet werden.

Dies entspricht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Sinne von § 194 BauGB zur Bemessung des Verkehrswertes.

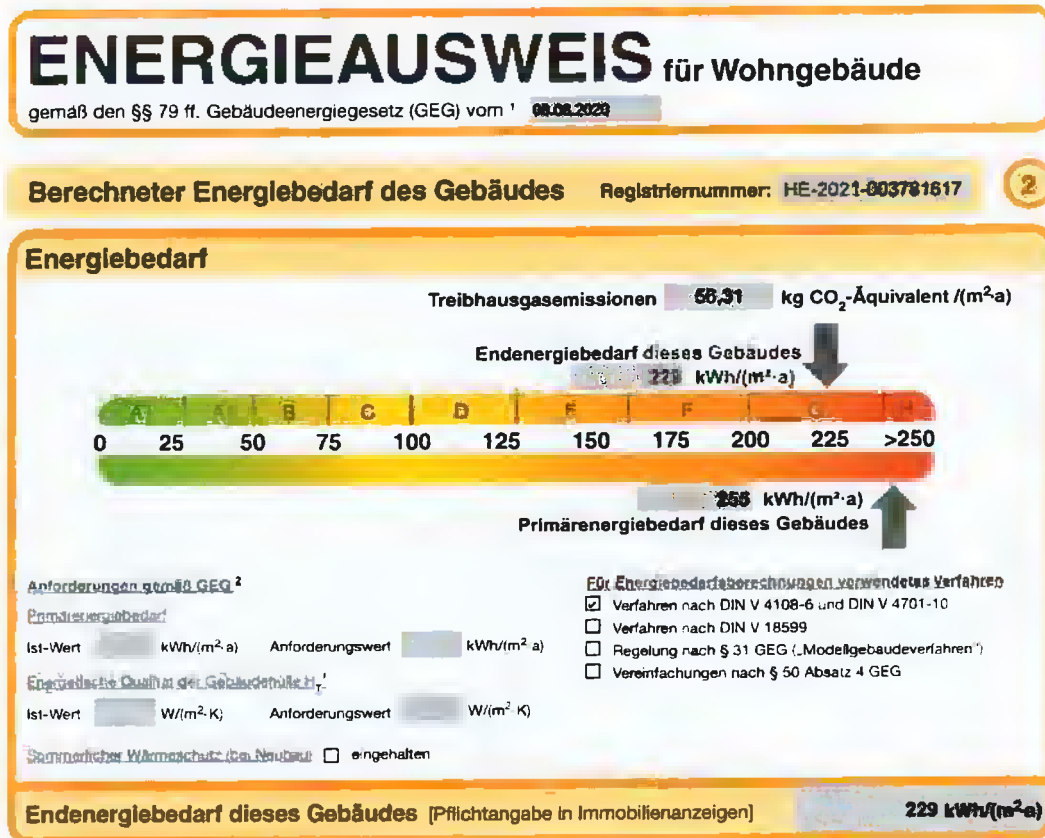
Ggf. ist ein gesondertes Gutachten notwendig, welches durch einen ö. b. u. v. Sachverständigen für Bauschäden zu erstatten wäre. Dies ist jedoch nicht Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung.

4.22 Charakteristik des Gebäudes:

Zweifamilienwohnhauses der Bauzeit Mitte der 70er Jahre entsprechend, z. T. mit Instandhaltungsrückstau.

4.23 Sonstiges:

Es wurde ein Energieausweis des xxx vom 06.09.2021 vorgelegt.



Der Endenergiebedarf entspricht der Energieeffizienzklasse G und ist bei Weitem nicht mehr zeitgemäß.

4.24 INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE /WERTRELEVANTE BESCHLÜSSE DER EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

Laut Angabe der Beteiligten beim Ortstermin sei kein Verwalter bestellt, daher läge keine Instandhaltungsrücklage vor und es seien keine wertrelevanten Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft vorhanden, da Eigentümerversammlungen überhaupt nicht stattfinden würden.

GEBÄUDEBESCHREIBUNG WOHNUNG Nr. 2 im 1.Obergeschoss

- 4.25 Innenwände:
- Wohnung: massiv
 - Innenwandbekleidung: Putz und Anstrich
- 4.26 Decken:
- Wohnung: Holzbalkendecke
 - Deckenuntersichten: Spachtelung, Tapete, Raufasertapete, Anstrich
- 4.27 Fußböden:
- Wohnung: Schwimmender Estrich, z. T. Vinyl, z. T. Fertigparkett
- 4.28 Fenster/Verschattung:
- Fenster: ältere Kunststofffenster ungefähr aus den 1980er Jahren
 - Verglasung: Isolierzweifachverglasung
 - Rollläden: Kunststoff, mechanisch betätigt
- 4.29 Türen:
- Innentüren: Sperrtüren mit Furnier, z. T. Holztüren
Stahlumfassungszargen, gestrichen, z. T. Holzzargen
z.T. Glasfüllung
 - WE-Eingangstür: einfache Holztür mit Glasfüllung
- 4.30 Küchen: Stück: 1
- Bodenbelag: Vinyl
 - Wandbekleidung: Fliesenspiegel
 - KÜcheneinrichtung: gehört nicht zum Gebäude
 - Warmwasserbereitung: 5 Liter Untertischgerät
- 4.31 Bäder: Stück: 2 (1 Wannenbad, 1 DU-Bad)
- Fußbodenbelag: Fliesen 1/1
 - Wandbekleidung: Fliesen 3/4, z. T. 1/1, z. T. Holzpaneelbekleidung
 - Ausstattung: 2 WT, 1 WC, 1 DU, 1 Badewanne
 - Warmwasserbereitung: zentral über die Heizung
 - Hinweis: übliche Ausstattung der ca.1980er Jahre entsprechend;
das Wannenbad wurde ca. in den 1990er Jahren saniert

- 4.32 WC (extra): Stück: 1
- Fußbodenbelag: Fliesen 1/1
 - Wandbekleidung: Fliesen 1/2
 - Ausstattung: 1 WT, 1 WC
 - Warmwasserbereitung: zentral
 - Hinweis: übliche Ausstattung der ca. 1980er Jahre entsprechend
- 4.33 Sonderausstattungen:
- nicht vorhanden
- 4.34 Elektrische Ausstattung:
- Klingel und Türöffner zum Tor vorhanden, jedoch keine Gegensprechanlage vorhanden
 - geringe Anzahl der Steckdosen und Brennstellen
 - FI-Schalter nicht vorhanden
 - Installationen unter Putz
- 4.35 Sonst. Installationen:
- Telefonanschlusssdosen in Wohnung 2 vorhanden
- 4.36 Gesamteindruck bezüglich der Baudetails außen:
einfache Details (der Bauzeit Mitte der 70er Jahre entsprechend)
- 4.37 Gesamteindruck bezüglich der Baudetails innen:
einfache bis mittlere Details (der Bauzeit Mitte der 70er Jahre entsprechend)
- 4.38 Besonderheiten (Abmessungen, Belichtung etc. s. auch Ziff. 2.2):
- Raumhöhen: übliche Raumhöhen der Bauzeit entsprechend
- Raumaufteilung: üblich für eine große Eigentumswohnung der Bauzeit Mitte der 1970er Jahre entsprechend
- Barrierefreiheit: Die Barrierefreiheit ist nicht gegeben, da die Wohnung nur über die Treppe erschlossen ist
- 4.39 Baulicher Zustand:
- Wohnung innen: ausreichend
 - Gebäude außen: ausreichend
 - Ausstattungsstandard: einfach

4.40 Bauschäden, Baumängel (soweit ersichtlich):

- Heizung und Energiebedarf bei Weitem nicht mehr zeitgemäß (vgl.Ziff. 4.27)

Hinweis:

Das Verkehrswertgutachten ist kein Schadensgutachten, insbesondere wurden keine Bauteilöffnungen vorgenommen oder die Funktion von haustechnischen Anlagen überprüft. Es fand auch keine detaillierte Untersuchung der Gebäude oder von Gebäudeteilen im Hinblick auf versteckte Mängel statt.

Erkennbare Schäden und Mängel, die den Verkehrswert über die der Bewertung zu Grunde gelegte Restnutzungsdauer/Alterswertminderung hinaus beeinflussen oder die die Gebrauchstüchtigkeit einschränken, müssten gesondert bewertet werden.

Dies entspricht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Sinne von § 194 BauGB zur Bemessung des Verkehrswertes.

Ggf. ist ein gesondertes Gutachten notwendig, welches durch einen ö. b. u. v. Sachverständigen für Bauschäden zu erstatten wäre. Dies ist jedoch nicht Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung.

4.41 Charakteristik der Wohnung:

Große Eigentumswohnung im 1. OG eines Zweifamilienwohnhauses der Bauzeit Mitte der 1970er Jahre entsprechend, z. T. mit Instandhaltungsrückstau.

4.42 Beurteilung der Vermietbarkeit bzw. Verkäuflichkeit:

Vermietbarkeit: normal, Verkäuflichkeit: eingeschränkt

5. WERTRELEVANTE FAKTOREN

Hinweis: Nachfolgende Berechnungen sind mittels elektronischer Datenverarbeitung erstellt. Durch evtl. Rundungsfehler der einzelnen Teilergebnisse sind nicht einzelne gerundete Teilergebnisse, sondern nur die Gesamtrechnung nachprüfbar.

5.1 MIETEINNAHMEN:

Lt. § 27 ImmoWertV wird der marktüblich erzielbare Ertrag der Ertragswertberechnung zugrunde gelegt. Aufgrund der Nutzungsmöglichkeit (vgl. Ziff. 2.2), des Zuschnitts und der Größe der Eigentumswohnung werden die marktüblich erzielbaren Mieteinnahmen wie folgt geschätzt:

	Wohnfläche (qm)	Mietansatz/qm	
Wohnung Nr. 2 im OG	120 x	9,00	1.080 €
Garage + Stellplatz		pauschal	70 €
Gesamt:			1.150 €

Das entspricht einer Jahresmieteinnahme von (x12)

13.800 €

5.2 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN:

Lt. § 32 ImmoWertV sind als Bewirtschaftungskosten die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckten Betriebskosten anzusetzen:

	Ein.	€/Einheit	
Verwaltungskosten Wohnung	1	429	429 €
Garage	1	47	47 €
	Wfl. qm	€/qm	
Instandhaltungskosten und nicht umlegbare Betriebskosten	120	14	1.680 €
Garage	Ein.	€/Einheit	
	1	106	106 €
	% der	JNM	
Mietausfallwagnis	2	13.800	276 €
Bewirtschaftungskosten (€ / Jahr)			2.538 €

5.3 BODENWERT:

Bodenrichtwert lt. Hessischer Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation zum 01.01.2024 für ein durchschnittliches erschließungsbeitragsfreies Wohnbaugrundstück im Lagebereich:

675 €/qm

Es wird stagnierende Bodenwertentwicklung zum Stichtag 07.04.25 unterstellt.

Unter Berücksichtigung der Lage im Richtwertgebiet, des Grundstückszuschnittes, der baulichen Ausnutzung und der Gegebenheiten wird weder ein Ab- noch ein Zuschlag in Ansatz gebracht.

Der objektspezifische Bodenwert wird somit auf 675 €/qm geschätzt

	469 qm	x	675 €/qm	316.575 €
Miteigentumsanteil: <u>1,00</u> 2		x	316.575 €	158.288 €

5.4 LIEGENSCHAFTSZINS:

Lt. § 21.2 ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Laut Auskunft des Immobilienmarktberichtes Südhessen 2024 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Amt für Bodenmanagement Heppenheim wird bei Eigentumswohnungen im Bodenrichtwertbereich von 600 €/qm bis 799 €/qm ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,20% bis 2,60% in Ansatz gebracht.

Aufgrund der Gegebenheiten (vgl. Ziff. 4.22 und 4.23) wird der Liegenschaftszinssatz geschätzt auf

2,00%

5.5 RESTNUTZUNGSDAUER (RND):

Lt. § 4.3 ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden

Laut Anlage 1 der ImmoWertV wird bei gleichartigen Objekten eine Nutzungsdauer von 80 Jahren unterstellt.

Aufgrund der Gegebenheiten wird die wirtschaftl. Restnutzungsdauer auf 27 Jahre geschätzt, wobei die erfolgten Sanierungen auf Grundlage des Modelles zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden bei "Modernisierung" gemäß Anlage 2 der ImmoWertV berücksichtigt worden sind.

5.6 BARWERTFAKTOR:

Lt. § 34 ImmoWertV sind für die Kapitalisierung und Abzinsung Barwertfaktoren auf Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\text{Kapitalisierungsfaktor KF} = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

Liegenschaftszins (lt. 5.4):	2,00%
Restnutzungsdauer (lt. 5.5):	27 Jahre
Kapitalisierungsfaktor:	20,707

5.7 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE:

Lt. § 8.3 ImmoWertV sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Abschläge für Bauschäden bzw. ausstehende Instandhaltungen:

Die in Ziff. 4.21 und 4.40 aufgelisteten Bauschäden, die über das übliche Maß hinausgehen (sog. Instandhaltungsrückstau), sind nachfolgend mit Erfahrungswerten für die Sanierung berücksichtigt worden. Erst durch weitere Untersuchungen und den daraufhin zu erstellenden Kostenanschlag lassen sich die Kosten genau ermitteln. Dies ist jedoch nicht der Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung, sondern wäre durch ein gesondertes Bauschadensgutachten abzudecken.

Hierbei ist zu beachten, dass bei einer Verkehrswertermittlung gemäß § 8.3 ImmoWertV keine realen Kosten, sondern marktgerechte Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind.

Wie aus Ziffer 4.24 ersichtlich, liegt jedoch keine Instandhaltungsrücklage vor. Üblicherweise würde diese bei einem gleichartigen Objekt ca. 60.000 € betragen, um zukünftige Sanierungen ohne Sonderumlagen abdecken zu können.

Fehlende Instandhaltungsrücklage		ca.	60.000 €	
Miteigentumsanteil	1,00 2	x	60.000 €	30.000 €
				rd. -30.000 €

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Eigentumswohnung um eine vermietete Eigentumswohnung handelt, deren Verwertung aufgrund der gesetzlichen Gegebenheiten durch den Käufer zumindest erschwert ist. Dieser Abschlag wird auf rd. 5 % des Vergleichswertes geschätzt.

375.000 €	davon	-5%	-18.750 € rd.	-19.000 €
-----------	-------	-----	---------------	------------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **-49.000 €**

6. ERTRAGSWERTBERECHNUNG

6.1	Gebäudenutzung:	Eigentumswohnung			
6.2	Wohnfläche laut Anlage 1:				
	Wohnung Nr. 2 im OG	120 qm	x	9,00	1.080 €
	Garage + Stellplatz			pauschal	70 €
6.3	Jahresrohmiete	12	x		1.150 €
					13.800 €
6.4	Bewirtschaftungskosten (lt. Ziff. 5.2):				-2.538 €
6.5	Reinertrag:				11.262 €
6.6	Grundstücksgröße:	469 qm			
6.7	Bodenwert:	469 qm	x	675 €/qm	316.575 €
	davon anteilig	1,00 2	x	316.575 €	158.288 €
6.8	Liegenschaftszinssatz:	2,00%			
					-3.166 €
6.9	Reinertrag - Bodenertrag:				8.096 €
6.10	Gebäudeertrag:				
	Liegenschaftszinssatz:	2,00%			
		1,020			
6.11	Restnutzungsdauer:	27 Jahre			
6.12	Barwertfaktor:	20,707			
6.13	Gebäudeertragswert:	{Ziff. 6.9x6.12}			167.648 €
6.14	Bodenwert (anteilig) s. Ziff. 5.3:				158.288 €
6.15	Vorläufiger Ertragswert:				325.936 €

7. VERGLEICHSWERTBERECHNUNG

7.1	<p>Lt. Angabe des Gutachterausschusses für Immobilienwerte im Amt für Bodenmanagement Heppenheim lag der Durchschnittspreis für eine Eigentumswohnung Bj. 1970 bis 1979 im Jahr 2021 bis 2023 in Grundstückslagen mit einem Bodenrichtwert in Höhe von 600 bis 699 €/qm bei</p>	3708 €/qm
	<p>Lt. o. g. Marktbericht lag das mittlere Preisniveau für wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Groß-Gerau bei 1.790 €/qm bis 4.220 €/qm mit einem Durchschnittspreis von</p>	3100 €/qm
	<p>bei einem mittleren Baujahr von 1985 sowie einer mittleren Größe von 78 qm.</p>	
	<p>Hinweis: Diese Vergleichswerte können jedoch für die Bewertung zum Stichtag nicht herangezogen werden, da hier auch Vergleichswerte aus der Hochphase (bis Mitte 2022) ausgewertet worden sind.</p>	
	<p>Lt. Auskunft aus der Kaufpreissammlung des o. g. Gutachterausschusses sind im Zeitraum von 01/2023 - 06/2024 sechs Eigentumswohnungen Bj. Im Mittel 1971 in Groß-Gerau mit einer mittleren Größe von rd. 80 qm verkauft worden.</p>	
	<p>Als Durchschnittspreis ergab sich rund</p>	2960 €/qm
7.2	<p>Unter Abwägung der Größe mit den Gegebenheiten sowie unter Berücksichtigung der Ausstattung und des Zustandes der Wohnung (vgl. Ziff. 4.20-4.24) wird ein leichter Zuschlag in Ansatz gebracht, wobei die ausstehenden Sanierungen unterstellt werden.</p>	40 €/qm
7.3	<p>Der Vergleichswert/qm liegt somit bei</p>	3000 €/qm
7.4	<p>Vorläufiger Vergleichswert der Wohnung Nr. 2 im OG:</p>	
	<p>120 qm x 3000 €/qm</p>	360.000 €
	<p>Zuschlag für SNR Garage und Stellplatz</p>	15.000 €
		375.000 €

8. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

§ 194 BauGB definiert den Verkehrswert wie folgt:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

In der Regel orientiert sich bei Eigentumswohnungen der Verkehrswert am Vergleichswert. Der Ertragswert hat daher nur nachrichtlichen Charakter.

Vorläufiger Vergleichswert (s. Ziff. 7)	375.000 €
Vorläufiger Ertragswert nachrichtlich (s. Ziff. 6.15):	325.936 €

Marktübliche Zu- und Abschläge:

Unter Berücksichtigung der Lage und Hauptausrichtung, des Gebäudezuschnittes und der Ausstattung, sowie unter Einbeziehung der rückläufigen Nachfragesituation des Teilmarktes ist ein leichter Abschlag vom vorläufigen Vergleichswert in Ansatz zu bringen.

Marktüblicher Abschlag:	rund: -2%	-6.000 €
-------------------------	-----------	-----------------

Der vorläufige Vergleichswert des unbelasteten Miteigentumsanteils inkl. Marktanpassung beträgt somit	369.000 €
---	------------------

Abzgl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziff. 5.7)	-49.000 €
---	------------------

Der Vergleichswert des unbelasteten Miteigentumsanteils ohne Aufwuchs beträgt somit	320.000 €
---	------------------

Wie oben dargestellt, wird bei Eigentumswohnungen üblicherweise der Verkehrswert vom Vergleichswert abgeleitet.

Der Verkehrswert beträgt daher	320.000 €
--------------------------------	------------------

in Worten dreihundertzwanzigttausend Euro



Hinweis: Übersichtliche Berechnungen auf Grundlage der Pläne
(s. Anlage 1 zum Beisreiben)

Berechnung der Grundstücksausnutzung:

Grundstücksgröße:		Parzelle Nr. 756/1			469 qm
	Länge		Breite	Fläche	
Geschossflächen EG:					
	13,00	x	8,00	104,00	
	11,50	x	3,99	45,89	
	4,50	x	2,00	9,00	
Garage	4,00	x	6,50	26,00	184,89
GRZ=	184,89	:	469		0,39
Geschossflächen EG:					
				184,89	
Geschossflächen OG:					
	13,00	x	8,00	104,00	
	11,50	x	3,99	45,89	
	4,50	x	2,00	9,00	343,77
GFZ=	343,77	:	469		0,73

Aufstellung der Wohnflächen:

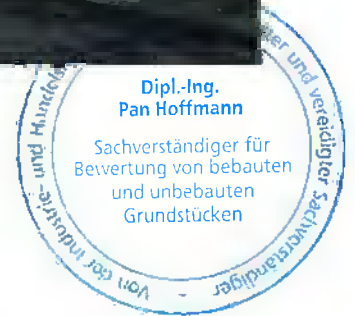
(s. Anlage 1 zum Beisreiben)

						inkl. 3% Putzabzug
OG:	Flur	3,13	x	1,07	3,35	3,25
		0,55	x	0,20	0,11	0,11
	Bad	1,86	x	2,24	4,16	4,03
		-0,65	x	0,20	-0,13	-0,13
	Flur	0,79	x	1,07	0,85	0,82
		2,21	x	3,44	7,57	7,35
	Dusche	1,89	x	1,00	1,89	1,83
	WC	1,89	x	1,10	2,08	2,02
	Zimmer	3,44	x	3,75	12,90	12,51
		0,12	x	1,90	0,22	0,21
		4,05	x	3,75	15,19	14,73
	Balkon zu 1/4	4,50	x	2,00	9,00	2,25
	Zimmer	3,30	x	3,75	12,38	12,00
	Zimmer	3,75	x	3,44	12,88	12,49
	Zimmer	3,75	x	3,85	14,42	13,99
	Zimmer	4,48	x	3,99	17,85	17,32
	Küche	3,91	x	3,99	15,56	15,09
Summe der Wohnflächen Wohnung 2 im OG insgesamt ca.						120 qm

Wohnung Nr. 2



Bild 1: Ansicht von Nord-Westen



Wohnung Nr. 2



Bild 2: Rückansicht von Süd-Osten

Wohnung Nr. 2



Bild 3: Rückansicht von Nord-Osten



Bild 4: Blick auf die Garage und den Stellplatz, die der Wohnung Nr. 2 zugewiesen sind

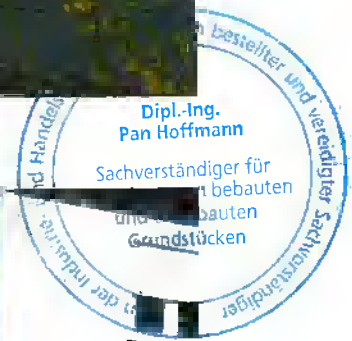




Bild 5: Glasbausteinelemente (Oberlicht) im KG und EG mit z. T. Frostschäden (abgeplatzt bzw. gerissen)

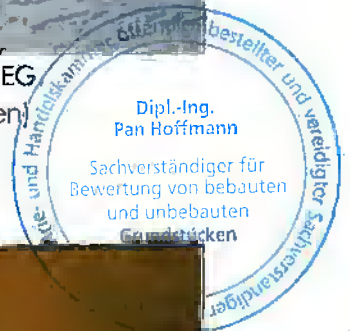


Bild 6: KG: Zählerschrank fehlt



Bild 7: KG: Wände im Sockelbereich mit Putzablösung und Aussatzung (zurückliegender Wasserschaden)

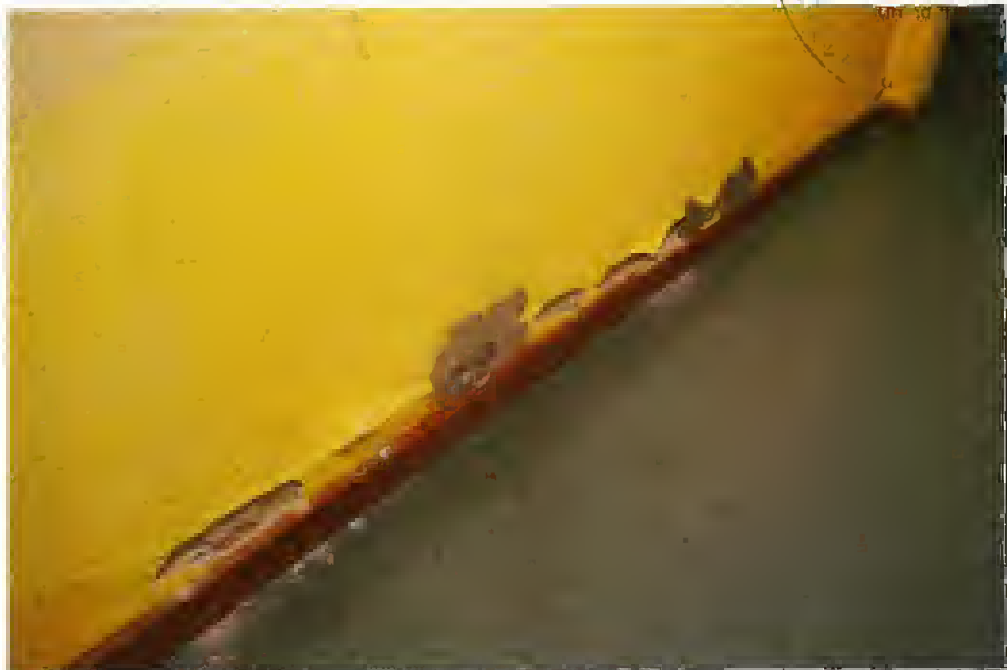
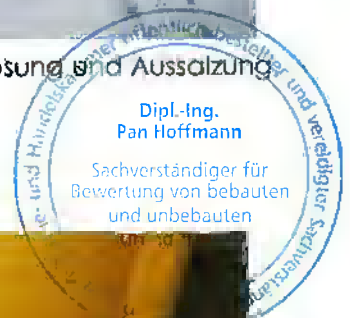


Bild 8: Schäden im Kellerbereich sind noch nicht behoben (Weißbinderarbeiten)



Bild 9: Balkontür 1.OG: Anschlusshöhe zu gering

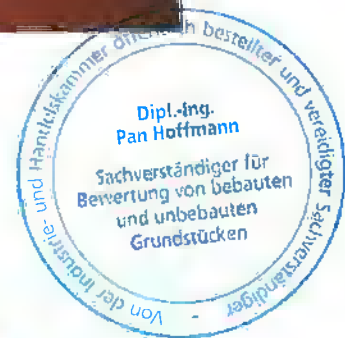


Bild 10: Balkon 1.OG: Untersicht Beschichtung z.T. defekt

9. SCHLUSSBEMERKUNG

9.1 ERLÄUTERUNGEN ÜBER ANGABEN DER PARTEIEN:

Wenn Angaben oder Einlassungen nur von einer der anwesenden Parteien stammen, so wurden sie bei den Sachausführungen entsprechend gekennzeichnet. Gegebenenfalls müssen – nach erneuter Abklärung des Sachverhalts bei nicht vorliegenden vollständigen Angaben – Ergänzungen vorbehalten werden.

9.2 SACHVERSTÄNDIGENERKLÄRUNG

„Das obige Gutachten habe ich nach bestem Wissen und Gewissen erstattet.“

Kostenrechnung ist getrennt erstellt.

Das Gutachten erhält erst nach voller Vergütung der zugehörigen Rechnung seine Gültigkeit.

9.3 HAFTUNGSAUSSCHLUSS:

Der Sachverständige haftet für Schäden, gleich aus welchem Rechtsgrund, nur dann, wenn er oder seine Erfüllungsgehilfen die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben, jedoch nur dem Auftraggeber gegenüber.

Alle darüber hinausgehenden Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen. Die Haftung des Sachverständigen ist – gleich aus welchem Rechtsgrund – auf 100.000,00 Euro Vermögensschaden für jeden Einzelfall beschränkt. Das gilt auch für Schäden, die bei einer Nachbesserung entstehen.

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht innerhalb angemessener Zeit oder angemessen gesetzter Frist nachgebessert oder schlägt die Nachbesserung fehl, so kann der Auftraggeber Rückgängigmachung des Vertrages (Wandlung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen.

Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden.

Erfüllungs- und Schadenersatzansprüche, die nicht einer kürzeren Verjährungsfrist unterliegen, verjähren nach fünf Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit der Übergabe des Gutachtens an den Auftraggeber bzw. bei Abnahme. Die Abnahme des Gutachtens gilt 7 Tage nach seiner Aufgabe zur Post bzw. bei Übergabe als erfolgt.

9.4 ERFÜLLUNGORT UND GERICHTSSTAND:

Als Erfüllungsort und Gerichtsstand ist ausdrücklich Darmstadt vereinbart.

9.5 GUTACHTENUMFANG:

Dieses Gutachten umfasst die unten angegebenen Seiten, Anlagen und Ausfertigungen. Eine Durchschrift befindet sich bei den Gutachterakten.

9.6 GUTACHTENAUSFERTIGUNGEN:

2 Ausfertigungen sowie 1 pdf-Datei dieses Gutachtens gehen an folgende Anschrift:

Amtsgericht Groß-Gerau
Postfach 11 62
64518 Groß-Gerau

Dies ist die ~~1.~~ 2. Ausfertigung von 2 Ausfertigungen mit 25 Seiten und 2 Anlagen.

Aufgestellt: Darmstadt, den

